



Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Südliche Seestraße West – ehem. Hotel Schiff“ Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung sowie öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad a.B. hat am 06.07.2020 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Südliche Seestraße West“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im nachstehenden Lageplan (maßstabslos) ersichtlich:

Maßgebend ist der Plan des Büros Helmut Hornstein in der Fassung vom Mai 2020. Das Plangebiet umfasst das Grundstück Flst. Nr. 125. Die Vorhaben- und Erschließungspläne der Architekturbüros Planwerk, Architektur GmbH, Heinz Luschtinetz vom 13.02.2020 sind planerische Grundlage des Bebauungsplanentwurfes.

Anlass, Ziel und Zweck der Planung, vorausgegangene Planungen

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 125 mit einer Fläche von 2.664 m². Es ist gegenwärtig noch mit den Gebäuden und baulichen Anlagen des ehem. „Hotel Schiff“ bebaut und weist im Übrigen größere Freibereiche insbesondere in Richtung Seeufer auf.

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt, die unmittelbar nördlich angrenzenden Bereiche als gemischte Baufläche. Nachdem beabsichtigt ist, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festzusetzen, kann die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

Bebauungsplanverfahren

Für einen über das nunmehrige Vorhabengrundstück (Vorhabengebiet) hinausreichenden, insbesondere die östlich in Richtung Bachstraße angrenzenden bebauten Bereiche einbeziehenden sowie auch westlich angrenzende überwiegend unbebaute Grundstücke mit einschließenden Geltungsbereich befindet sich der Bebauungsplan „Südliche Seestraße West“ bereits seit geraumer Zeit in Aufstellung, der für das Grundstück Flst.-Nr. 125 die Festsetzung eines Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetrieb/Gastronomie“ vorsieht. Weder auf der Grundlage der geplanten Festsetzungsinhalte dieses Bebauungsplans noch nach Maßgabe des geltenden Rechtes kann die durch den Antragsteller als Vorhabenträger beabsichtigte Bebauung und die

vorgesehene Nutzung zugelassen werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Projektrealisierung bedarf es demgemäß der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Südliche Seestraße West – ehem. Hotel Schiff“, der für seinen Geltungsbereich an die Stelle der bisherigen Bauleitplanung der Gemeinde tritt.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Südliche Seestraße West“, künftig „Südliche Seestraße West – ehem. Hotel Schiff“ des Freien Landschaftsarchitekten und Stadtplaners Helmut Hornstein, Überlingen, i.d.F. von Mai 2020 ist auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan niedergelegte Vorhaben abgestimmt und schafft insoweit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Projektrealisierung. Es soll ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden, dies als Grundlage für die vorgesehene Wohnbebauung und die gemeindlicherseits gewünschte gastronomische Nutzung im Erdgeschoss eines der geplanten Gebäude. Mit der geplanten Tiefgarage und der Lage der Zufahrt sollen Unzuträglichkeiten im Bereich der verkehrlichen Erschließung, insbesondere auch mit Blick auf die Nachbarschaft vermieden werden. Aufgrund der Aufteilung der Neubebauung in 2 Baukörper wird die bislang bestehende Blickbeziehung zum Bodensee gewahrt und mit einer zurückhaltenden Nutzung der rückwärtig dem Seeufer zugewandten Bereiche des Vorhabengrundstücks ein harmonischer Übergang zum Seeufer gewährleistet.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Auch im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es rechtlich zulässig, das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB anzuwenden, wenn es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt und die sonstigen Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bestehen. Vorliegend dient der (vorhabenbezogene) Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie einer Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die räumlichen Schwellenwerte i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB sind eingehalten, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Rechtliche Rahmenbedingungen gemäß § 12 BauGB

Mit dem Abschluss des Grundstückskaufvertrags vom 26.04.2019 hat der Antragsteller (Vorhabenträger) die erforderliche rechtliche Verfügungsmacht über das Vorhabengrundstück erlangt bzw. sichergestellt, vor einem Satzungsbeschluss über das Grundstück endgültig verfügen zu können. Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB muss der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein, das Vorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Es ist Sinn und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die Gemeinde von Verwaltungsaufwand und den Kosten im Zusammenhang mit Planungen und deren Verwirklichung zu entlasten. Im Rahmen der Antragstellung vom 20.02.2020 hat der Vorhabenträger die Vorlage entsprechender Nachweise seiner Leistungsfähigkeit angekündigt. Darüber hinaus muss sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB verpflichten. Der Vorhabenträger hat sich bereits zum Abschluss eines weitergehenden Durchführungsvertrages bereit erklärt, in dessen Rahmen sind sämtliche aus rechtlichen Erwägungen heraus notwendigen Festlegungen zu treffen.

Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Entwurf zum Bebauungsplan „Südliche Seestraße West“ – ehem. Hotel Schiff liegt in der Zeit vom **20.07.2020 bis zum 19.08.2020 je einschließlich** im Bürgermeisteramt Immenstaad, Dr.-Zimmermann-Str. 1, 88090 Immenstaad, im Bauverwaltungsamt sowie im Flur des 1. OG (Aufzug vorhanden), während der üblichen Dienststunden öffentlich aus.

Die Unterlagen können im o.g. Auslegungszeitraum während der üblichen Öffnungszeiten des Rathauses der Gemeinde Immenstaad am Bodensee, Dr. Zimmermann-Straße 1, 88090 Immenstaad am Bodensee, im Flur des 1. OG (Aufzug vorhanden) und im Flur des 2. OG vor dem Zimmer Nr. 24, Bauverwaltungsamt, eingesehen werden. Die Unterlagen können außerdem auf der Homepage der Gemeinde Immenstaad am Bodensee www.immenstaad.de (Leben&Wohnen-Wohnen&Bauen-Bauleitplanverfahren-Öffentlichkeitsbeteiligung) eingesehen werden. Stellungnahmen können während der o.g. Frist schriftlich, mündlich zur Niederschrift oder per E-Mail an rathaus@immenstaad.de abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist. Da das Ergebnis der Prüfung mitzuteilen ist, ist eine Absenderangabe zweckmäßig.

Hinweise zum Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e der DSGVO i.V.m. § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz. Weitere Informationen können dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Information Bauleitplanverfahren“ auf der Homepage der Gemeinde Immenstaad am Bodensee (Bauleitplanverfahren-Öffentlichkeitsbeteiligung) entnommen werden. Das Formblatt liegt zudem an o.g. Stellen im Rathaus während des Auslegungszeitraums öffentlich aus und wird danach im Bauverwaltungsamt zur Einsicht bereitgehalten.

Immenstaad am Bodensee, 07.07.2020

gez.

Johannes Henne

Bürgermeister